27.º   ✝ Ill.e S.r   514

En el pleyto que V. m. tiene visto entre don P.º de Luxan, de la una parte, con los menores de fran.co Martel, y los menores de fran.co de Valbuena, y Nuflo Garcia: sobre la execucion de la carta executoria dada en fauor del dicho don Pedro, de tres casas q los suso dichos tienen en la ciudad de Guadalaxara.

Por parte del d.ho Don Pedro se supplica a V. m. mande aduertir lo siguiente:

Presupponese en el hecho que los suso dichos, por la dicha executoria vienen condenados en las dichas casas, con los fructos desde la contestacion, y el dicho don Pedro esta condenado a pagarles los meJoramientos. y las palabras de la sentencia de vista, confirmada a la letra en la sentencia de reuista son las siguientes: Con mas los fructos y rentas que las dichas casas, sin los meJoramientos en ellas hechos, huuieren rentado, desde el dia de la contest.on deste pleyto, y rentaren hasta la Real restitucion: y el dicho don Pedro de Luxan les pague los dichos

+ 1 c

mejoramientos utiles y necessarios en las dichas casas hechos: Los quales se compensen con los dichos fructos, hasta la concurrente quantidad: y si los dichos mejoramientos valieren mas que los fructos, o los fructos que los mejoramientos, lo pague la una parte a la otra.

El dicho don Pedro tiene pedida possession de las dichas casas, y execucion por el valor de los fructos desde la contestacion, la qual parece por la dicha executoria que fue a 11. dias de agosto del año passado de 70. de manera que han passado y se deven fructos al dicho don Pedro de mas de nueve años y medio. y por su parte se pretende q las casas del dicho Fran.co Martel han rentado. 150. ds cada año con los postes y las del Fran.co de Valbuena 200. ducados y las del dicho Nuflo Garcia y sus menores. 150. ducados.

Los dichos menores de Fran.co Martel y Fran.co de Valbuena para disminuyr los dichos fructos dizen que las dichas casas quando se dieron a censo no eran mas q un suelo a tessavana, con un colgadizo, sin otro edificio y que sus predecessores las edificaron, como aora

estan

estan: y que pues los fructos se manda por la sent.ª que sean sin los mejoramientos, que las casas sin ellos valian rentado muy poco, acerca de lo qual y piden los dhos mejoramientos y el valor dellos hazen provança: y acientan que entonces valdria los edificios de cadauna de las dichas tiendas 600 ducados. y que aun que aora estuvieran en pie no valdrian sino 100 ducados.

Yten se presuppone, que por ser muy vana e yncierta la provança de los suso dichos cerca de lo que valia lo que aora esta edificado en las dichas casas, el dho don Pedro pidio, y se proveyo por V. m. que quatro alarifes, nombrados dos por cadauna de las partes, viessen las dichas casas, y tassassen quanto valian los edificios, como estavan al presente: y quanto valian al tiempo, y antes que la corte de su M.d viniesse a esta villa. y que assimismo se tassasse de por si el valor del suelo de las dhas casas. y los dichos quatro alarifes de conformidad dieron parecer en la forma siguiente.

Que los edificios de la casa del dicho Fran.co Martel valian antes que viniesse la corte a esta villa. 87 U. y que de presente valian 285. y

el suelo de la casa vale 383 U 281 mrs.

y que lo edificado en la casa del dicho Franco de Val
buena a esta sazon vale 198 U 061 mrs. y que
antes que viniesse la Corte podia valer 136 U 687.
y que el suelo vale 586 U 687 y para mayor claridad
firmada a V. md. aparte el parecer juntamente con esta
ynformacion &.

Item se supone que demas del dicho parecer y de
la notoriedad que ay de que las dichas casas el
principal valor que tienen es por el sitio: y q lo q
renta es la tienda y gueco della. y que de lo edi-
ficado no se haze caso. lo tiene articulado y proua-
do el dicho don Pedro de Luxan en la 4. y. 5.
pregunta: donde los testigos dizen q las casas del
dicho Franco Marcel lo que dellas renta es la tien-
da y que por la mitad de lo edificado q se da al
Guesped de aposento se contenta, y lo dexa de viuir
por diez ducados cada año /. y el dicho don Pº de
Luxan prueua que las dichas casas han rentado
100 ducados cada año, y los pilares con el hueco del
portal: 20. ducados. y tiene presentado arrendamiento
de las dichas casas hecho [illegible] por dos años

por

por precio de 1350 reales al año, y mas quatro ven-
tanas para las fiestas, y mas 106 mrs. al real, los qua-
les dos años corrieron desde primero de nouiembre
de 1577. y otro arrendamiento de las dichas casas
hecho a Gaspar Rodriguez por otros dos años
por 105 ducados cada uno: que comiençaron a
correr desde primero de nouiembre de 1577. y lo
mismo esta articulado y prouado de las casas del
dicho Valbuena en la 8. y 9. preguntas: donde
los testigos dizen que el principal valor y renta
es el suelo, y esta presentado un arrendamiento
hecho a Gaspar Rodriguez por dos años a 50 U
mrs cada año, pagados adelantados, los quales
corrian desde Sant Miguel de Septiembre de 78.

Respecto de las casas del dicho Nuflo Garcia esta
presentado arrendamiento por quatro años
desde principio del año de 79. de Casealquilaro
por 100. ducados cada año, los tres adelantados
y prouado que las dichas casas rentan los dichos
100. ducados. y el fisco dicho no ha hecho diligencia
alguna, ni prouança de mejoramiento, por lo qual res-
pecto del no se hizo tassa de los mejoramientos. y

a. l. 2.

Assi presupuestos estos hechos parece que solamente
ay que fundar en derecho como es cosa q fuera
verdad que todos los dichos edificios se uviessen hecho par-
te dellos despues q las casas se dieron a censo, q
se han de estimar y contar segun y como valian
antes que la corte viniesse a esta villa conforme al
tiempo que se hizieron y no segun el valor que aora
tienen. Y assi mismo se fundara como el dicho
don Pedro tiene liquidados los dichos fructos, y
que dellos no se puede hazer la quenta de la tassa
que las partes contrarias apuntan en sus ynterro-
gatorios. Y que es de muy poca o ninguna conside-
racion, lo que tenian los mejoramientos, en caso
que los uviesse.

Quanto a lo primero que toca al valor de los mejora-
mientos, es llano que se han de contar conforme
a lo q los alarifes nombrados por entrambas partes
de conformidad dizen que podian valer antes q la
corte viniesse a esta villa. Demas de que (como es
notorio) valian mucho menos los edificios, y se
hazia a mucho menos costa que agora: lo qual (como

tan

4

in tam notorio non indiget alia probatione, mas se haviam por alegado l. si adulterium cum incestu. §. eadem Phoni ff. ad leg. Jul. de adulter. ibi: vtique per eos allegatum porquem tex. ut omnes passim notant, notorium relevare ab onere probandi /

Quo stante certissimum est in iure, bonae fidei possessorem, qui iure dominii fundum ad se pertinere censebat, illumque vere possidebat, si postea victus sit a vero Domino, etiam de necessariis expensis, non simpliciter, sed quatenus fecerint utiles fundo, et ipse melioratus fuit. Itaque quod si possessor minus expenderit, quam sit melioratus fundus, tantum solvatur quod impensum est, et etiam e contra: si melioratio maior fuit expensis, expensae tantum solvuntur a vero Domino fundum evincente. De quo est casus apertus, qui cavillari non potest, in l. in fundo. ff. de rei vendic. ibi: Finge Dominum eadem facturum fuisse, reddat impensam, ut fundum recipiat, usque dum taxat, quo preciosior factus est, et si plus precio fundi accessit, solum quod impensum est. Facit etiam tex. in l. 2. §. si navis 3°. portio ff. ad leg. Rhod. de iactu. ibi: quoniam

detrimenti, nam lucri fecit ... Item probatur -l. part. 41. tit. 28. p.
in l. in fundum. ff. de rei vendicat. ... etiam ter-
tio possessori in c. ... de ... ubi non atten-
ditur melioratae rei habere rationem sumptuum, &
expensarum. & ibi hanc opinionem tenet Abb. n. 4.
& etiam hanc sequuntur alij plures, quos refert
Ioannes Garsia de expensis c. 24. n. [illegible] et ultra ipsos
hoc etiam tenet Capitul. decis. 92. n. 9. & licet
ipse Ioannes Garsia ibidem n. 4. in fine dicat, con-
trarium observari: & quod habetur ratio ad tpi
praesenti: ipse tamen fatetur contrarium aperte pro-
bari in bonae fidei possessore in d. l. in fundo, eiusq.
dispositionem servandam esse contendit. & nos ne-
scimus, quo iure possit discedi in praxi a decisione
dictae legis, talemque praxim ignoramus. & si
aliquando contrarium iudicatum fuerit, exempla
non sunt attendenda, ut in l. nemo. C. de sentent.
et interlocut. omnium iudicum: y siendo la dicha opi-
nion cierta, ni haviendo como no han articulado,
ni provado los contrarios quanto gastaron: aunque
provaran en quanto estan mejoradas las casas,
ipse dicta probatio nihil eis proficeret, cum ex sup-

Solum expensas
soluendas esse
decidit

dabis solvendum tantum sit, quod impensum est, no
autem quod melioratum.

In quo etiam adverterimus, minime nobis obstare com
opinionem, de qua per Bal. in l. domus ff. de leg. 1.º
et de ea latè disserit per dictus Joan. Garcia d. loco. n.
3. Licet quidam improbet, Scz' in emphitheota usu
fructuario, et fidei commissario, et alijs habentibus do-
minium revocabile, attendendam non esse regulá
de qua supra: imo semper habendam esse rationem
praesentis estimationis. Porque aunque aqui en este
caso se trato pleyto contra emphiteota, no es de la
calidad en que habla esta comun, porque se entiende
en el que tuvo dominio a principio, y que su titulo
y dacion emphiteotica valio, sed tamen a re cecidit
propter culpam, aut commissum. Pero en nro caso
estamos en los mismos terminos de la ley. in fundo,
res enim evicta fuit a bonae fidei possessore, ob defe-
ctum tituli ab initio, quia tanquam maioratus do-
mus non potuit in emphiteusim dari; quod ita dic
intelligendum esse, ut sentit praedictus Doctor. n. 3. in fin.

Y En la materia de que se trata se ha la mesma manera

de su prouança la que se haze e yndubitable por el dho' y
tassacion de Alarifes y estimadores, tradidit o-
ptime Bart. in l. 2. C. de rescind. vendit. n. 20. Ubi
inquit quod practica vera & clara et indubitabi-
lis esset in valore probationibus, quod Judex illa
inspiciat, vel mittat duos bonos estimatores, qui
hoc investigent, et referant, ex l. hac edictali. §. is
illud. C. de secund. nuptijs. ibi. Mobilium uero rez
instar pretijs, estimatione habita, per eos, quos Utraq.
pars elegerit arbitros iudicaturos. Facit etiam tex.
in c. proposuisti. de probation. et in l. 1. de ventre in-
spiciend. & hanc Bartoli practicam coiter sequuntur
DD. teste Pinello in l. 2. C. de rescinden. vend. c. final.
tatius opera n. 2. & in probatione expensaz illud
etiam locum habet ex Bart. in l. qui sub conditione
ff. de condition. & demostration. & illud etiam appro-
bat Joan. Garcia c. 20. n. 22. maxime in presenti
casu, haviendo como ay concordia de todos los alarifes
nombrados de entrambas partes, con un juramento
precediente, habito, communicato, consilio: quod
requirit predictus Doctor, dicto. c. ultimo. num.
27. et 28. y ha

6

y ha de ser V. m. seruido de aduertir: que aora se aya de tener cuenta a la estimacion de la fabrica presente, y a la estimacion de lo que se ygo de gastar, quando se hizieron los mejoramientos: que a lo menos el primer suelo, y un sobrado, soportal y pilares lo teman las casas, y lo dizen assi sus mesmos testigos: de manera que esto que esta cassado a parte no se les ha de dar por mejoramientos, ni menos de los sotanos: por que demas de que en quanto a las casas de Valbuena dize la scriptura, que se da a censo con sus sotanos, basta los testigos no dizen que ninguna de las dhas dos casas se ouiessen hecho sotanos por los posseedores a quien se dieron a censo, aun que lo articularon. Demas de lo qual ha de ser V. m. seruido de aduertir que tanbien los testigos del dho don Pedro dizen que de 50 y 60 años a esta parte nunca se hizieron edificios en las dichas casas. y q tienen mucha noticia dellas, y las han conocido siempre en el estado en q aora estan /

De lo qual resulta que por no hauer hecho prouança los dichos herederos de Manuel, y Valbuena de los gastos que hizieron, que no se les pueden aprouar ningunos: y que quando se les huuiessen de adjudicar

savia de ser conforme al avalua, q. que tenian antigua-
mente, y no al presente. y que se ha de descontar
por lo menos lo que savia edificado en las dichas
casas, quando se dieron a censo.

En quanto a los fructos aunque se ayan de contar sin
los mejoramientos, esta provado por el dicho don Pº
como esta referido en el hecho, que lo que renta prin-
cipalmente es el suelo por la parte en que estan las
dichas casas, y arrendarse para tiendas. y q lo alto
no es cosa de consideracion; porque como esta refe-
rido en las casas de Marzel se contenta el huesped
de aposento con diez ducados cada año: y con esto no la
habitan ni moran. y en las de Valbueno tambien dize
los testigos, que de lo que se haze caso es de la tienda.
y demas de lo que ellos dizen es cosa muy evidente y
notoria a V. m. y assi los alarifes todos quatro
de conformidad tassaron el suelo de las dichas ca-
sas desta manera-

La casa de los menores de Fran.co Marzel es el valor del
suelo tres tanto que los edificios de arriba abaxo, con
el dicho tanto, menos XX valen iiij mr. esto conforme al
dicho

7

tiempo presente y conforme al tiempo antes que la corte viniesse a esta villa vale el dicho suelo desta dicha casa, quatro tantos que todos los edificios, de arriba a baxo, con sotanos y sobrados [illegible] mrs, que es casi otra media parte mas, que viene a ser, quatro tantos y medio el suelo que los edificios.

Y la casa de los menores de Fran.co de Valbuena, conforme a la tassacion de los dichos alarifes, es el valor del suelo tres tantos que los edificios de arriba a baxo, con los sotanos, menos 10U196 mrs esto conforme al tiempo presente y conforme al tiempo antes que la corte viniesse a esta villa, vale el suelo desta dicha casa quatro tantos que todos los edificios de arriba abaxo con los sotanos y sobrados 56U135 mrs que es casi media parte mas que viene a ser quatro tantos y medio el suelo que los edificios.

Y conforme a esto es llano, que al dicho don Pedro se le han de mandar pagar los fructos que prueva haver rentado las dichas casas de los nueve años y medio, desde la contestacion, segun lo que consta por los arrendamientos que tiene presentados, los quales aunque sean de pocos años a esta parte se presume que lo mismo

rentaron las dichas casas antes ex l. excepto. C. lo-
cati, ubi Bal. et idem Bal. in l. si fundum. C. de rei
vindicat. in fin. Quod maxime procedit in casu presenti
atento que en los dichos arrendamientos se conosce
que aun las dichas casas valian mas de renta, por
que se dava mucho adelantado quo casu plus est in solutione y tambien es notorio a
V. m. que las casas rentan mucho menos al presente
que no rentavan antes, y que ha se ydo siempre dis-
minuyendo el valor de los alquileres.

§. plus. instit. de actio. y assi el dar adelantado era parte de precio, l. fundi partem. ff. de contrah. empt.

Item no obsta lo que se ha tratado de provar de lo que
podian rentar las dichas casas, tassandose: porque
las partes contrarias no muestran que se les ayan tas-
sado, y vienen condenados en los fructos que han reci-
bido, y el arbitrio de la tassa havia de ser differente,
y que se les oviera pedido a ellos en tiempo; y el derecho
y las sentencias de que V. m. es executor, simpliciter di-
cunt: los fructos que huvieren rentado y rentaren
desde la condenacion hasta la Real restitucion) - y
las dichas partes contrarias no pueden negar que
lo que rentó el dicho don Pedro lo han recibido, y
assi lo deven desde la contestacion ex l. captum.
C.

C. de rei vendicat. ubi. post litis contestationem universos fructus ... tit. ... post ... ubi post ... dicit lex, que el possedor de buena fee no esta obligado a restituyr los fructos que ouiesse recebido, y consumido dize luego, hasta que el pleyto fuesse comencado, por demanda, o por respuesta. De manera que la ley quiere que restituya lo que haure cebido ... quia per litis contestationem fuit effecta possessor mala fidei. l. 2. C. de fructib. et litium expens. ibi. ex quo re in iudicium deducta scientiam malae fidei possessionis accepit.

y la tassa es cosa que se concede por privilegio, y en cierta forma, y en muchos casos esta derogada, y como esta dicho, hauia de hauer precedido juizio formado della ante los Señores Alcaldes de Corte: el qual no muestran las partes contrarias, sino que verdaderamente han recebido el precio que esta dicho.

Ultimamente se aduierte que los menores del dicho Franco Martel, pretenden mostrar que no vienen condenados en un establecimiento baxo, que dizen que yncorporo en la casa Alonso de Villanueva, por hauerle comprado de Juan de Seuilla: Y para aclaracion deste funda-

menos el dicho don Pedro no tiene necessidad de otra
cosa, mas de que los contrarios no muestran que esta-
blo fuesse suyo ni que lo pretende. Item non extrium, et non
apparentium idem est iudicium. L. duo sunt Titij,
§. Titia cum testamento. ff. de testam. milit. l. in lege. ff. de contrahend.
empt. Y que la demanda y condenacion fue sim-
plemente y V.m. como executor la ha de llevar
a devido effecto como suena. l. a executorem
C. de execucion rei iudicat. Demas de lo qual por
la escriptura que presentan no consta de la entrega
de possession, y assi por la dicha escriptura no se
prueua possession, ni el hecho, por lo qual no obsta,
ni es de ynconveniente alguno. l. cum res. C. de pro-
bationibus. ubi factam emptionem, et in vacuam pos-
sessionem etc. omnes tradunt. Item es llano q
aqui no se habla la dicha ynnovacion, por que la ven-
ta en contrario presentada dize, que se vende un esta-
blo baxo, y que lo alto del, oviesse de quedar para
Juan de Sevillas que dillen lo vendia, y dize que
alinda el dicho establo con la casa, y por vista de
ojos y dicho de los dichos alarifes constara a V.m.
que la dicha casa no tiene cosa que alinde con la

9

caua, ni en lo alto ni bajo de la casa. y consta tambien como no ay en la dicha casa ninguna parte baxa que lo alto de lla sea de ninguna casa vezina. y assi per rei euidentiam, et visum, qua nulla est melior probatio iuxta doctrin. Baldi. in l. contra negantem. C. ad leg. Aquil. et in l. si irruptione. ff. finium regundor. Consta claramente, que o no se hizo la dicha yncorporacion; o que si se hizo se boluio a deshazer in continenti. Et quod interuenit actus contrarius retro similis: iuxta l. ab emptione. ff. de pactis.

De lo qual resulta que al dicho don Pedro se le ha de mandar dar la possession de las casas: y executar a las partes contrarias por los fructos q̃ tiene pedidos, sin descontar cosa alguna. Salua in omnibus Ill.^{us} D. nationis V^{rae} censura